

**Ida-Viru maakond  
Alutaguse vald Remniku küla**

**SILLA TEE 38 KINNISTU  
DETAILPLANEERING**

Huvitatud isikud:

**Lembit Viira**  
[lembit@lembit.ee](mailto:lembit@lembit.ee)

**Vitali Rõtšov**  
+37259119119  
[vitali@rotsov.com](mailto:vitali@rotsov.com)

Koostaja:

**Alutaguse Vallavalitsus**  
Tartu mnt 56  
Iisaku alevik  
[info@alutagusevald.ee](mailto:info@alutagusevald.ee)

**Iisaku 2018**

## DETAILPLANEERINGU SISUKORD

### SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS.....	4
1.1 Lähtematerjalid.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD .....	5
2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloomustus .....	5
2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed .....	5
2.3 Naaberkinnistud ja sihtotstarbed .....	5
2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon .....	5
2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs.....	6
3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS .....	6
3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid .....	6
3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed.....	7
3.3 Ehitusõigus .....	7
3.4 Arhitektuurinõuded .....	7
3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek .....	8
4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED .....	10
4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud .....	10
4.2 Parkimine ja kõnniteed.....	10
4.3 Kattega alad.....	10
5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED.....	11
5.1 Haljastus ja heakorrastus .....	11
5.2 Piirded .....	11
6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS.....	11
6.1 Keskkonnatingimused .....	12
6.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.....	13
6.3 Jäätmekäitlus .....	13
7. TULEOHUTUS.....	13
7.1 Tuleohutusnõuded .....	13
8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE.....	15
8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks.....	15
8.1.1 <u>Korrashoid</u> .....	15
8.1.2 <u>Elavus</u> .....	15
8.1.3 <u>Valgustus ja vargused</u> .....	15
9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID.....	15
9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud.....	16
10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED.....	16
10.1 Elektrivarustus.....	16
10.2 Sidevarustus.....	16
10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon .....	16
10.4 Sadevete kanalisatsioon.....	17
10.5 Soojavarustus.....	17
11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED .....	17

**JOONISED**

J1	Situatsiooniskeem	1:6000
J2	Olemasolev olukord	1:500
J3	Põhijoonis.Tehnovõrgud	1:500

**KOOSKÕLASTUSED**

Kooskõlastuste koondtabel

Koopiad kooskõlastustest

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA KOOSTAMISE ALUS

Ida-Viru maakonnas Alutaguse vallas Remniku külas asuva Silla tee 38 kinnistu maa-ala detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast elamumaaks, juurdepääsude ja liikluskorralduse lahendamine ning tehnovõrkudega varustamine ning haljastuse lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 0.4 ha.

24. oktoobril 2017. a moodustus Alajõe valla, Iisaku valla, Illuka valla, Mäetaguse valla ja Tudulinna valla ühinemise teel uus omavalitsusüksus – Alutaguse vald, mis on ühinenud omavalitsusüksuste üldõigusjärglane.

Eesti territooriumi haldusjaotuse seaduse § 141 lõike 41 kohaselt ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste õigusaktid kehtivad kuni haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse õigusaktide kehtestamiseni selle kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumil, kus need valdade ja linnade ühinemiseni kehtisid.

#### 1.1 Lähtematerjalid

- Alutaguse Vallavolikogu 27. septembri 2018 otsus nr 105 „Remniku küla Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu algatamine“;
- Lähteseisukohad Silla tee 38 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (27.09.2018 otsuse nr 105 lisa 2);
- Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22);
- Tudulinna, Lohusuu, Iisaku ja Alajõe valla Peipsi järve äärse rannaala üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne (koostanud Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 1214/09);
- Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278);
- Silla maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 23.10.2003 otsusega nr 60, koostanud Kobras AS, töö nr DM 076);
- Silla tee 38 üksikelamu eelprojekt (koostanud MiHo OÜ, töö nr 81-2017);
- Olemasolevad piirkonna projektid ja geodeetilised alusplaanid;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Eesti Projekteerimismid;
- Maakatastriseadus;
- Tuleohutuse seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

## 2. OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1 Planeeritava ala asukoht ja üldiseloostus

Detailplaneeringuala asub Alutaguse vallas, Remniku külas. Planeeritav ala hõlmab Silla tee 38 (12201:002:0435) kinnistut. Planeeritava ala suurus on ca 0,4 ha (vt Situatsiooniskeem).

### 2.2 Olemasolevad katastriüksused ja sihtotstarbed

Detailplaneeringualal paikneb täielikult üks katastriüksus:

- **Silla tee 38**, katastritunnus 12201:002:0435, kinnistu registriosa 3427208, pindala 3846 m<sup>2</sup>, olemasolev maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

### 2.3 Naaberkiinnistud ja sihtotstarbed

Planeeritav maa-ala piirneb põhjast Silla tee T2 (12201:002:0436, transpordimaa 100%, pindala 4814 m<sup>2</sup>), idast Silla tee T3 (12201:002:0525, transpordimaa 100%, pindala 1381 m<sup>2</sup>), läänest Rannaääre tee 1 (12201:002:0187, elumumaa 100%, pindala 1404 m<sup>2</sup>) ja lõunast Peipsi järvega. Planeeringualast läänepoolsed kiinnistud on hoonestatud.

### 2.4 Liikluskorralduslik, looduslik ja ehituslik situatsioon

Maastikulise keskkonna ja heakorra kirjeldamisel on lähtutud 2016. aastal koostatud geodeetilisest alusplaanist ja Maa-ameti geoportaalis olevatest andmetest. Geodeetilisel alusplaanil olevad kõrgused on Euroopa kõrgussüsteemis (EH2000).

Planeeritav maa-ala hõlmab Silla tee 38 (12201:002:0435, maatulundusmaa 100%, pindala 3846 m<sup>2</sup>) kinnistut.

Silla tee 38 kinnistul on elamu vundament, saun ja maakaabel. Silla tee 38 kinnistule on antud ehitusluba nr 1712271/35636 üksikelamule (ehr kood 120836422), ehitusteatis nr 1711201/20459 ajutisele abihoone-ehitussoojakule (ehr kood 120842483) ja ehitusteatis nr 1711201/13114 piirdeaiale (ehr kood 220830753). Krundile on ehitusloa alusel ehitatud uue elamu vundament ja piirdeaed. Ajutise abihoone-ehitussoojaku asemel on ehitatud saun, mis teisaldatakse krundi põhjaosasse, kavandatavale hoonestusalale. Ehitustegevus on praeguseks hetkeks peatatud.

Silla tee 38 kinnistu piirneb põhjast pinnaskattega Rannaääre teega (kohalik tee 1220011) ja sellega ristuva killustikkattega Silla teega (kohalik tee 1220011). Planeeringuala asub Remniku küla kompaktselt asustatud alal ning planeeringualast põhja ja lääne poole jääb Silla tee elamute piirkond. Juurdepääs Silla tee 38 kinnistule on olemasolevalt Silla teelt (kohalik tee nr 1220011).

Planeeringuala piirneb lõunast Peipsi järvega ning Silla tee 38 kinnistule ulatuvad looduskaitsealadest ja veeseadusest tulenevad piirangud.

Planeeringuala jääb terves ulatuses Peipsi ranna piiranguvööndisse, mille laius vastavalt looduskaitsealade § 37 lõike 1 punktile 1 on 200 meetrit Eesti põhikaardile kantud veepiirist (edaspidi tavaline veepiir). Planeeringuala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, mille laius lähtuvalt looduskaitsealade § 38 lõike 3 on küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 meetrit. Planeeringualale ulatub Peipsi järve veekaitsevöönd, mis tulenevalt veeseaduse §29 lõike 2 punktis 1 on 20 meetrit tavalisest veepiirist. Silla tee 38 kinnistu lõunapoolses osas kulgeb kallasrada, mis on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 2 on kallasraja laius laevatavatel veekogudel 10 meetrit tavalisest veepiirist.

Planeeringuala lõunapoolset ranna-ala eraldab kavandatavast õuealast liivaluude, millel on kõrghaljastus. Planeeringuala ei jää altkaevandatud maa-alale ega maardlate alale. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31.10 m järve äärsel alal kuni 35.06 m luite peal. Maa-ala reljeef on krundi põhjaosas ehk planeeritul hoonestusalal tasane, lõunapoolses osas on luide ning seejärel langeb maapind Peipsi järve suunas. Planeeringuga ei kavandata loodusliku reljeefi muutmist.

## **2.5 Detailplaneeringu ala kontaktvööndi vallaehituslik analüüs**

Remniku küla asub Alutaguse vallas. Alutaguse vald on 2017. aastal viie valla (Alajõe, Iisaku, Illuka, Mäetaguse ja Tudulinna) ühinemise teel moodustatud uus omavalitsusüksus. Alutaguse vald asub Ida-Viru maakonna lõunaosas. Suurosa valla territooriumist hõlmavad metsad koos märgaladega. Metsade rohkuse tõttu on valla asustustihedus üsna madal Alutaguse valla suurus on 1465 km<sup>2</sup> ja elanike arv on 5040. Alutaguse valla keskus on Iisaku alevik, mis jääb planeeringualast ca 15 km loode poole. Remniku küla asub Peipsi järve põhjarannikul.

Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringus on piirkonna keskkonnaväärtustena toodud välja puhas ja kaunis looduskeskkond, atraktiivne, kõrge keskkonnaväärtusega ja vaheldusrikas Peipsi järve ranna-ala, atraktiivsed puhkemaastiku iseloomuga rannikualad, liivarand, luited ja luitemännik. Valla ruumilise arengu laiem eesmärk on olemasolevate keskkonnaväärtuste hoidmine ja edasiarendamine valla üldise arengu soodustamiseks neid väärtusi kahjustamata. Piirkonna asustuse kujunemisel on suunavaks teguriks olnud ühelt poolt piirkonna looduslikud tingimused ja teisalt elanikkonna tegevusalad ja elulaad, mis omakorda on mõjutanud ranna-ala piirkonna asustuse ilmet, paiknemist ja levikut. Ajalooliselt on asustus koondunud Peipsi järve äärde. Väljakujunenud asustusstruktuurist tulenevalt tihenevad ja laienevad olemasolevad elamualad arvestades olemasoleva ja kavandatava teedevõrgu ning veekogu paiknemisega.

Kaunis looduskeskkond ja piirkonna atraktiivsus on järjest enam valda meelitanud uuselanike. Piirkonnas domineerivad pereelamud ja suvilapiirkondades omanäolised ja eripärase iseloomuga suvilad. Arvestades juba väljakujunenud asustusstruktuuri, elamufondi paiknemist ja iseloomu, on vastavalt üldplaneeringule jätkuv suund pereelamute rajamisele.

Ida-Viru maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala maakondliku tähtsusega Kauksi–Remniku väärtuslike maastike alale. Väärtuslik maastik hõlmab peaaegu kogu valla Peipsi põhjarannikule jääva osa. Tegemist on kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga – Peipsi kõige kaunimad plaažid, unikaalsed "laulvad liivad", väga head supluskohad, maastikku ilmestavad rannaastangud, kuni 20 m kõrgused liivaluited ja neid kattev männik. Vastavalt maakonnaplaneeringule tuleb väärtuslike maastike toimealas säilitada nende omapära. Uute ehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastiku taustaga. Kavandatava tegevusega ei muudeta oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastikku ega selle olulisi elemente.

## **3. ARHITEKTUUR-PLANEERIMISLAHENDUS**

### **3.1 Planeeringu koostamise ettepanek ja eesmärgid**

Detailplaneeringu koostamise põhieesmärk on Silla tee 38 kinnistule ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone ehitamiseks ning maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast elamumaaks. Planeeringuga seatakse ka liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning tagatakse vajalik tehnovõrkudega varustus. Detailplaneeringuga tehakse

ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringut maakasutuse osas.

### 3.2 Planeeritav krundijaotus, sihtotstarbed

Olemasolevat krundipiire ei muudeta. Olemasolevale krundile on planeeritud elamu ja abihoone ehitamine ning krundi maakasutuse sihtotstarve muudetakse 100% elamumaaks (vt Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus).

### 3.3 Ehitusõigus

Krundi hoonestusalad ja ehitusõiguse parameetrid on kajastatud planeeringu *põhijoonisel* ning seletuskirja Tabelis 1 *Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus*. Hoonestusala on piiritletud lähtuvalt naaberkinnistute hoonestusest ja vanast vundamendi asukohast. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud ehitusloa aluseks oleva ehitusprojektiga. Hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalaselle ning vastavalt määratud ehitusõigusele.

Hoonestusalast väljapoole võib rajada haljastust, teid, piirdeid, kraave ja tehnovõrke. Suuremate rajatiste rajamine väljapoole hoonestusala on lubatud vastava piirinaabri nõusolekul. Ehituskeeluvööndis tuleb arvestada looduskaitseadustest tulenevate piirangutega. Ehitusõiguse realiseerimiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

**Tabel 1. Krundi sihtotstarve ja ehitusõigus**

<b>POS 1</b>	<p>Pindala 3846 m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve 100% üksikelamu maa (EP), katastri sihtotstarve 100% elamumaa.</p> <p><b>Ehitusõigus:</b> Hoonestusala on planeeritud krundi põhjaosasse. Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud naaberkinnistul olevast hoonestusest ja kinnistule rajatud uuest vundamendist. Krundile on lubatud ehitada kaks hoonet (elamu ja kõrvalhoone) ehitusaluse pinnaga kokku kuni 260 m<sup>2</sup>, lubatud maksimaalne täisehitus on 7%. Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus maapinnast on kuni 8,1 meetrit, kõrvalhoonel kuni 4,5 meetrit. Hoonete suurim lubatud korruste arv on 2, kõrvalhoonel 1.</p> <p>Tulepüsimisklass: TP3.</p>
--------------	--

### 3.4 Arhitektuurinõuded

Planeeringuga kavandatavate hoonete puhul on tegemist ühepereelamu ja selle juurde kuuluvate abihoonetega. Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud põhimõtete järgi. Nõuded planeeritavatele ehitistele on määratud arvestades ümbruskonna ehituslaadi ja sobilikkust ümbritsevasse keskkonda.

Ehitised peavad olema teostuselt heatasemeline ja arvestama väljakujunenud arhitektuurset olukorda ning mitte olema ohtlik inimesele, varale ega keskkonnale. Hoone arhitektuur peab olema kaasaegse vormi- ja fassaadikäsitlusega. Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda, olema Peipsiäärsel ranniku miljööks võimalikul vähe silmatorkav ning ja looduslike värvilahendustega.

Elamu peaks olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvatega sarnaste gabariitide ja katusekujuga.

Katusetüüp

soovituslikult viilkatus. Katusele langevat sademevette ei tohi juhtida naaberkinnistutele;

Lubatud kandekonstruktsioon

puit, tellis, väikeplokk, suurplokk;

Põhilised välisviimistlusmaterjalid	puitlaudis, krohv, kivi;
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	plast – ja metallvooder ning neid imiteerivad materjalid;
Soovitavad katusekatte materjalid	kivi, laineline eterniit (imiteeritud materjale mitte kasutada), sindel, laast, kimm või tavaline laudis;
± 0.00 sidumine	kõrgus olemasolevast maapinnast 0,2 kuni 0,5 m;
Sokli kõrgus	minimaalselt 0,3–0,5 m planeeritud maapinnast;
Ehitise kasutamise liigitus	I kasutusviis;
tuleohutusest tulenevalt	TP3;
Hoonete tulepüsisvusklass	piirdeaedade maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,5 meetrit; lubatud ei ole läbipaistmatute piirdeaedade rajamine.
Piirded	

Elamu paiknemine krundil tuleb lahendada konkreetse ehitusprojektiga. Katuseharja suund peab olema paralleelne või risti krundi põhjapoolse piiriga. Toonid peavad olema soojad, pastelsed ja looduslikud. Abihoone arhitektuur peab olema kooskõlas elamu arhitektuuriga. Hoonete rajamine ilma ehitusprojektita ja väljapoole määratud hoonestusala on keelatud. Ehitise projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada ehitisele seadustes ja nende alusel kehtestatud õigusaktides sätestatud kohustuslike nõuetega ning asjaõigusseaduses sätestatud naabusõigustega. Ehitusprojekt peab vastama ehitusseadustiku nõuetele. Hoonete täpne arhitektuurne lahendus tuleb määrata edasise projekteerimise käigus lähtuvalt käesolevast detailplaneeringust.

### 3.5 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringut (kehtestatud Alajõe Vallavolikogu 07.03.2011 määrusega nr 22).

Üldplaneeringu kohaselt on Silla tee 38 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioon puhke- ja virgestusmaast, kuid antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut maakasutuse osas – puhke- ja virgestusmaa juhtotstarve muudetakse elumumaaks (EV).

Silla tee 38 kinnistu asub Remniku küla kompaktselt asustatud alal ning on ümbritsetud elamukruntidega. Läänepoolsed krundid on hoonestatud ning hoonestusala määramisel on arvestatud naaberkinnistute ehitusjoonega. Krunt piirneb lõunast Peipsi järvega ning ehitusõiguse realiseerimiseks Silla tee 38 kinnistul, on Keskkonnaamet andnud nõusoleku (01.08.2018 kiri nr 7-13/19/6988-2) ehituskeeluvööndi vähendamiseks rajatud uue vundamendi asukohas. Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamise muudetakse ka kehtivat üldplaneeringut.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole planeeringualal kaitstavate liikide kasvukohti ja elupaiku, ei esine registreeritud kaitsealuste taimede ja seente liike, kivistisi ega mineraale, samuti ei jää ala ühegi kaitseala ega Natura 2000 võrgustiku territooriumile ega nende lähedusse. Eelnevast lähtuvalt ei ole detailplaneeringu elluviimise järgselt olulist negatiivset mõju kaitsealadele, kaitstavatele liikidele ega Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide täitmisele.

1. Planeeritav kinnistu asub Remniku küla kompaktsel asustusega alal ning piirneb olemasolevate elamukruntidega.
2. Planeeritav lahendus on piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonna ja hoonestusstruktuuriga.



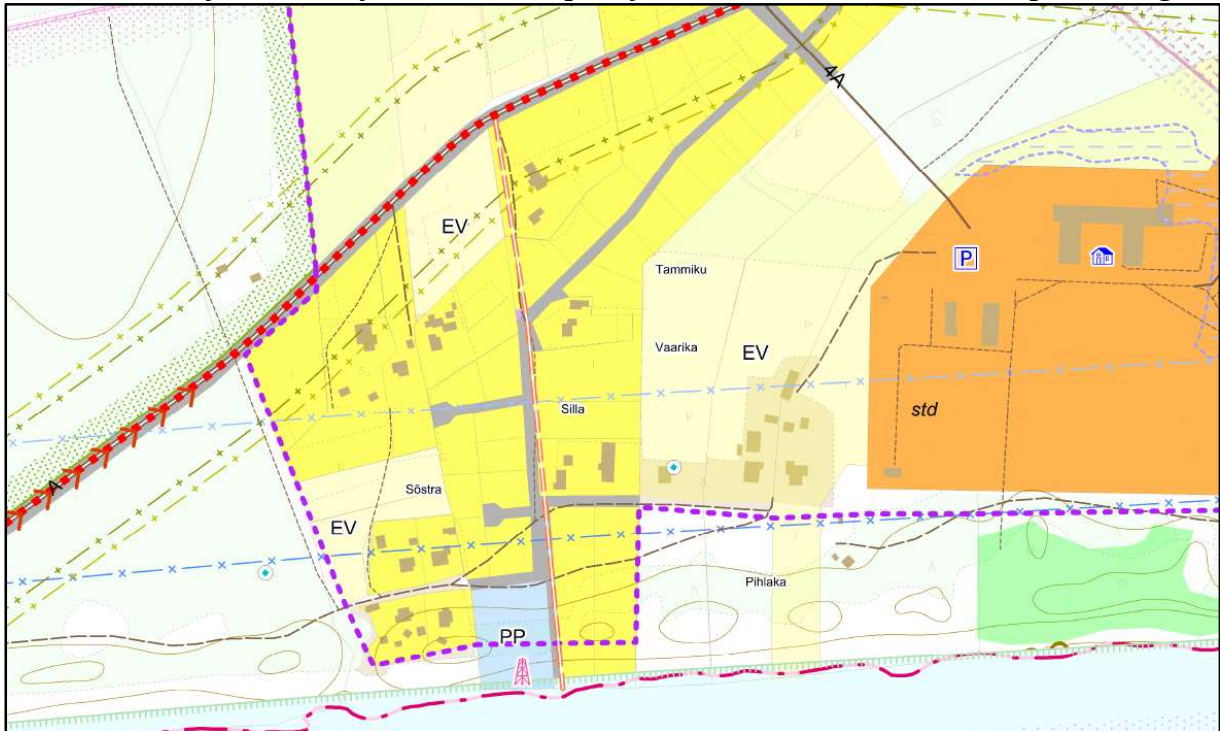
3. Planeeringulahenduse järgi ei kavandata planeeritavate hoonete kasutamist avalike teenuste osutamiseks ja seega ei kasva piirkonna liiklusintensiivsus ega ei häirita ümbritsevat elamukvartalit täiendava mürafooni ja heitgaaside kontsentratsiooni tõusuga.
4. Silla tee 38 kinnistul on elamu rajamiseks soodne asukoht, sest see asub olemasolevate elamumaade vahel ning see võimaldab jätkusuutlikult kasutada toimivat sotsiaalset ja tehnilist infrastruktuuri.
5. Planeeritaval krundil on olemas ühendused avalikult kasutatavate teega ja seetõttu ei kahjusta planeeritava maa-ala maakasutuse sihtotstarbe muutmine avalikku huvi ega küla infrastruktuuri toimimist.
6. Detailplaneeringu puhul on lähtutud Ida-Viru maakonnaplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõttest, et asustuse suunamisel tuleb lähtuda eelkõige tihendamise printsiibist ning tegemist ei ole kompaktse asustusega ala laiendamisega ega uue tekitamisega vaid olemasoleva asustuse tihendamisega.
7. Silla tee 38 krunt on piisavalt suur ja seal saab säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning ranna äärset maastikku.
8. Käesoleva detailplaneeringuga on tagatud üldplaneeringu terviklahenduse elluviidavus pärast detailplaneeringu kehtestamist ja üldplaneeringu muutmist.

Eeltoodust tulenevalt on Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu muutmine põhjendatud.

Muudatuse kandmiseks Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringusse tuleb täiendada üldplaneeringu maakasutusplaani Silla tee 38 kinnistu ulatuses ning märkida vastavaks maakasutuse juhtotstarbeks kavandatav elamumaa (EV). Edaspidi kehtivad maa-alale üldplaneeringuga elamumaale kehtestatud tingimused. Üldplaneeringu seletuskirja tekstilisi muudatusi ei ole vaja teha.

Eeltoodust lähtuvalt on põhjendatud Alajõe valla Peipsi järve äärse ranna-ala üldplaneeringu muutmine.

**Joonis 1 Väljavõte Alajõe valla Peipsi järve äärsel ranna-ala üldplaneeringust**



#### **4. TEED JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED**

##### **4.1 Liikluskorraldus ja juurdepääsud**

Juurdepääs planeeringualale on põhja pool asuvalt Silla teelt (kohalik tee nr 1220011). Kavandatav juurdepääsutee peab olema minimaalselt 3,6 m laiune, et tagada päästeautode juurdepääs hoonetele. Juurdepääs on tähistatud planeeringu *põhijoonisel* orienteeruva täpsusega. Projekteerimise käigus täpsustatakse juurdepääsutee asukohta, laiust ning katendit.

##### **4.2 Parkimine ja kõnniteed**

Planeeritavate hoonete parkimine on lahendatud krundisisest. Elamukrundile tuleb projekteerimise käigus tagada vähemalt 2 parkimiskohta.

Normatiivne parkimine tuleb lahendada projekteerimise käigus lähtuvalt Eesti Vabariigi Standardist 843:2016.

Tegemist on elamukrundiga ning eraldi jalgte rajamine ei ole vajalik.

##### **4.3 Kattega alad**

Juurdepääsutee ning krundisiseste parkimiskohtade ja hoonete vahelise ala katendiks võib olla pinnaskate, kõnniteekivi või muu kõvakatend. Täpne katendite lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

## 5. HALJASTUS JA HEAKORRASTUSE PÕHIMÕTTED

### 5.1 Haljastus ja heakorrastus

Planeeringuala lõunaosas, Peipsi järve ja kavandatava hoonestusala vahele jääb liivaluude millel on kõrghaljastus. Kinnistu kõlvikulise jaotuse moodustab 33% looduslik rohumaa, 39% metsamaa ja 28% metsamaa.

Tulenevalt kehtivast üldplaneeringust tuleb ehitustegevuse käigus tagada olemasoleva elujõulise kõrghaljastuse säilimine maksimaalses mahus.

Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha kaitsemeetmeid õhu ning pinna- ja maasisese vee reostamisest hoidumise kooskõlas kehtivate normidega. Haljasalad peavad olema regulaarselt niidetud ja heakorrastatud. Ehitise omanik on kohustatud tagama temale kuuluva ehitise ning selle juurde kuuluva krundi korrashoiu ja ohutuse ehitamise ajal, ehitise kasutamisel ja selle lammutamisel. Peale uute hoonete ehitamist tuleb heakorrastada õueala.

### 5.2 Piirded

Piirde maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m. Piirdeaed peab sobima hoonete arhitektuuriga. Täpsem piirete asukoht, rajamise vajadus ja arhitektuurne lahendus tuleb anda projekteerimise käigus. Piirete rajamise korral, peab värava laius olema vähemalt 4 m.

## 6. KESKKONNAKAITSE JA JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei ole algatatud, sest planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mille jaoks on vajalik keskkonnakasutuse luba ega olulise keskkonnamõjuga tegevusi, mis on loetletud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ja 2 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“.

Detailplaneeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut maakasutuse osas. Planeeritaval alal ega lähiümbruses ei ole Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid. Planeeringuga ei kavandata tootmistegevust ega olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat planeeringuala ja selle lähipiirkonna keskkonnaseisundit. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimese tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndise jäävatele olemasolevatele kinnistutele.

Detailplaneeringu koostamise käigus viiakse läbi KSH eelhindamine, mis edastatakse arvamuse avaldamiseks Keskkonnaametile ning seejärel tehakse KSH algatamise või mittealgatamise otsus.

- Maakasutus - arvestades piirkonna asustusstruktuuri ning asjaolu, et planeeritav kinnistu asub kompaktse asustusega alal ning piirneb olemasolevate elamumaadega ei ole maaüksuse maakasutuse funktsiooni muutus maatulundusmaast elamumaaks olulise keskkonnamõjuga;
- Loodusvarad – Planeerigu alal ei asu ühtegi maavarade maardlat ega ole maavarade uuringuruume;

- Pinna- ja põhjavesi – Planeeringuala põhjaosa maapind on kõrgem ning seal ei esine märgalasid ning tegu ei ole üleujutuseohuga alaga. Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, mis tähendab, et reostusohhtlikkus alal on keskmine;
- Kaitstavad loodusobjektid - EELIS andmetel ei paikne maaüksusel looduskaitsealuseid liike ega nende elupaiku. Samuti ei paikne maaüksusel looduskaitsealuse § 4 lg 1 tähenduses looduskaitseobjekte. Planeeringuala jääb Kauksi-Remniku väärtuslikule maastikule. Nimetatud maastik hõlmab peaaegu kogu Peipsi põhjarannikule jäävaid osasid. Maastikul asuvad Peipsi kõige kaunimad rannad, unikaalsed „laulvad liivad“, väga head supluskohad, matkarajad ja lõkkekohad, mistõttu on tegu kõrge rekreatiivse väärtusega maastikuga. Maastikku ilmestavad rannaastangud, liivaluited, mis kõrguvad kuni 20 m kõrgusele ning neid kattev männik. Planeeritud tegevusega ei muudeta eeldatavasti oluliselt Kauksi-Remniku väärtuslikku maastiku, ega muudeta selle elemente.
- Muinsuskaitse - Kultuurimälestiste kaardirakenduse alusel ei asu detailplaneeringualal muinsuskaitsealuseid objekte;
- Müra ja vibratsioon - Planeeringualal võib esineda nii ehitusaegne müra ja vibratsioon kui ka maaüksust piirnevalt alalt riigiteelt 13159 Karjamaa-Remniku riigiteelt tekkiv müra. Elamu projekteerimisel tuleb arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002 Vastu võetud määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud nõudeid. Peale detailplaneeringu realiseerimist ei ole oodata seniste müra- ja vibratsioonitasemete suurenemist. Samuti ei teki planeeringualal soojuse ja kiirguse reostust.
- Õhusaaste - õhusaaste teke on seotud ehitustegevusega. Lühiajaliselt suureneb transpordi- ja ehitusmasinate osakaal piirkonnas, millega kaasneb saasteainete heide õhku. Lisaks sellele lendub ehitustegevuse käigus õhku ka tolmu. Ühe elamu ehitamisega ja kasutusele võtuga ei ole ette näha õhusaaste teket.
- Jäätme- ja energiamahukus - jäätmeteket on oodata nii ehitustegevuse kui ka elamu kasutamisest. Ehituse käigus tekivad ehitusjäätmed ning planeeringuala kasutamise käigus olmejäätmed. Jäätmete kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda valla jäätmehoolduseeskirjast ja jäätmeseaduse nõuetest. Energiakasutus on seotud transpordi- ja ehitusmasinate poolt kütuse kasutamisega. Ehitusprotsessi ja elamu kasutamise käigus kasutatakse ka elektrienergiat.
- Avariolukordade esinemise võimalikkus - kavandatava tegevuse iseloom ei soodusta õnnetuste ja/või avariolukordade teket. Ehitustegevuse käigus ja hiljem, elamu kasutamise käigus, tuleb lähtuda üldistest ohutusnõuetest.

## 6.1 Keskkonnatingimused

- Tekkivad ehitusjäätmed tuleb ladustada selleks kohandatud jäätmekäitluskohta;
- Hoonete ehitamisel kasutada võimaluse korral kohalikke ja keskkonnasõbralikke ehitusmaterjale (sh näiteks kohalikke Eestis toodetavaid ehitus- ja soojustusmaterjale, sest nende transpordile kulub vähem energiat) ja vesialusel värve, mis on keskkonnale ohutumad;
- Ehitustööde käigus tuleb jälgida, et töid teostataks tööpäevadel (8.00 kuni 21.00). Öösel ajal ja nädalavahetustel on ehitustööde tegemine keelatud. Nii saab tagada ehitusaegse müra- ja vibratsioonimõju avaldumise võimalikult vähestele elanikele;
- Välisvalgustuses kasutada võimalusel LED-valgusteid või päikeseenergiat töötavat valgustust vms.

## 6.2 Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek

Vastavalt looduskaitseadusele on ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Looduskaitseaduse § 40 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul.

Planeeritav Silla tee 38 krunt piirneb lõunast Peipsi järvega ning ehitusõiguse realiseerimiseks tehti detailplaneeringuga algselt ettepanek mainitud maaüksuse ulatuses Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamiseks 43 meetrini. Keskkonnaamet andis 01.08.2019 kirjaga nr 7-13/19/6988-4 osalise nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks rajatud uue vundamendi asukohas ning vastavad muudatused on planeeringulahendusse sisse kantud. Peipsi järve ehituskeeluvööndi vähendamisega muudetakse ka kehtivat üldplaneeringut.

## 6.3 Jäätmekäitlus

Jäätmete kogumiseks ja utiliseerimiseks tuleb paigutada vastavad konteinerid. Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt *Jäätmeseadusele* ja *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 25.10.2018 määrusega nr 77)*, mille täitmine on kohustuslik kõigile juriidilistele ja füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad Alutaguse valla haldusterritooriumil.

Planeeringuga käsitletava maa-ala jäätmekäitlus on seotud olmejäätmete ja pakendite hoidmisega. Prügikonteinerite tühjendamist ja jäätmete äravedu teostatakse mehhaniseeritult. Prügiveoauto juurdepääs on tagatud juurdesõidutee kaudu. Lähtudes *Alutaguse valla jäätmehoolduseeskirjast* vastutab jäätmete nõuetekohase käitlemise eest jäätmevaldaja. Jäätmevaldaja on kohustatud järgima nõudeid jäätmete segunemise vältimiseks nende tekkekohas ja jäätmete liigiti kogumist selleks ettenähtud mahutitesse või vallavalitsuse poolt määratud kogumispunktidesse. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi. Ohtlike jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda *Jäätmeseadusest*. Prügikastide puhul vältida looduses silmatorkavat värvi ja need peavad sobima antud keskkonda. Prügikastide asukohad lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Lähimaks prügilaks on Uikala olmejäätmete prügila.

## 7. TULEOHUTUS

### 7.1 Tuleohutusnõuded

*Alus: Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”.*

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Seetõttu peab ehitistevaheline kuja olema vähemalt 8 m, et takistada tule levikut teistele ehitisele. Juhul, kui kuja on väiksem kui 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (näiteks tulemüür vms).

Detailplaneeringualal on nõutud tuleohutuskuja (planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8 m naaberkinnistutel asuvatest hoonetest) tagatud.

Päästetöö tegemise tagamiseks peab:

- 1) ehitises olema võimalik päästemeeskonna pääs ehitise iga välisukse juurde;
- 2) päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahendiga;

- 3) olema tagatud juurdepääs ehitist teenindavale tuletõrje veevõtukohtale, kusjuures igale ehitisele peab olema määratud teda teenindav tuletõrje veevõtukoht;
- 4) olema tagatud juurdepääs hädaväljapääsule väljastpoolt ehitist;
- 5) päästemeeskonna sisenemistee ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema tähistatud;
- 6) põõningu igasse tuletõkkeseksiooni olema sissepääs, kusjuures põõningutel kõrgusega kuni 600 mm peab olema tagatud võimalus kustutada tulekustutusjoa abil tulekindla luugi või ukse kaudu.

Tulekustutustehnikaga juurdepääs hoonetele on tagatud olemasoleva avalikult kasutatava tee ja planeeritud juurdepääsutee kaudu.

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul ja valdajal. Kruntidele ei tohi rajada ehitist ilma ehitusprojektita.

Standardi EVS 812-6:2012 järgi on kustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitise puhul tuletõkkeseksiooni piirpindalaga kuni 800 m<sup>2</sup> on minimaalselt 10l/s, arvestuslik tulekahju kestus 3 h.

Kavandatavad hooned planeeringualal tulepüsivusklassiga TP3. Tuleohutuse tagamiseks projekteeritavates hoonetes tuleb lähtuda *siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”* ja selle lisadest ning kehtivatest standarditest.

*Alus: EVS 812-6:2012*

Tuletõrjehüdrandid Alajõe piirkonnas puuduvad. Lähim tuletõrje veevõtukoht on planeeringualast linnulennult ca 355 m kaugusel, Remniku lastelaagri territooriumil (Pihlaka tee 3) asuv veemahuti (X=6546725.59, Y=702316.16).

*Joonis 2 Tuletõrje veevõtukohta skeem (kaugus planeeringualast ca 355m)*



## **8. KURITEGEVUSE RISKIDE ENNETAMINE**

Planeeringutes tuleb käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis on koostatud sellekohane standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine", 29.11.2002.a. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste. Peamised riskid käesoleval planeeringualal, on seotud vandalismiga. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitus ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

### **8.1 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks**

#### **8.1.1 Korrashoid**

Planeeringuala tuleb heakorrastada. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleks hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Tähtsat mõju avaldab prügi kiire eemaldamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, muru korrapärane niitmine jne). Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Lisaks korrashoiule tuleb tagada konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed (selgitavad/suunavad viidad). Ehitamisel tuleb kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid);

#### **8.1.2 Elavus**

Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäevaringselt. Probleemiks võib olla inimeste vähene liikumine öisel ajal.

#### **8.1.3 Valgustus ja vargused**

Kuriteohirmu saab vähendada vajaliku valgustuse olemasoluga. Tuleb tagada hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus. Pimedad nurgatagused ja hoovid jätavad mahajäetud tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Oluline on valgustada hoonete sissepääsud ja hooviala. See vähendab kuriteohirmu ning sissepääsude, vandalismiaktide, vägivalla ja süütamise riski. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Turvasüsteemide rajamine, territooriumi jälgimine, soovitatavalt videovalve abil, vähendab varguste ja muude kuritegudega riski.

## **9. KAITSEVÖÖNDID, KITSENDUSED, SERVITUUDID**

Maa-alade kasutamise põhimõtted juhivad juba eksisteerivast maakasutusest ja keskkonnast ning õigusaktides kindlaks määratud piirangutest. Seletuskirja LISAS 1 on välja toodud planeeringualal piirangut kehtestav õigusakt ning piirangu iseloom. Kaitsevööndid on liine ja torustikke ning nendega liituvaid ehitisi ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus

tehnovõrkude ohtlikkusest ja nende kaitse vajadusest tulenevalt kitsendatakse kinnisasja omanikku või valdaja tegevust.

Kõikide planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kaitsevööndites tuleb järgida kehtivaid seadustest ja muudest õigusaktidest tulenevaid piiranguid.

Planeeringualal kehtivad kitsendused ja kaitsevööndid on kajastatud *põhijoonisel*.

### **9.1 Planeeringuga tehtavad servituudi seadmise ettepanekud**

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek servituudi seadmiseks planeeringuala varustavale madalpinge maakaablile kaitsevööndi ulatuses (*vt seletuskiri p 1.10 TEHNOVÕRGUD JA -RAJATISED vastav alapunkt*).

## **10. TEHNOVÕRGUD JA –RAJATISED**

Olemasoleval Silla tee 38 kinnistul on olemas elektrivarustus. Planeeringualast põhja pool kulgevad kõrge- ja madalpingekaablid ning sideõhuliin ja –maakaabel. Olemasolevad tehnovõrgud on kantud geodeetilisele alusplaanile, mis on kajastatud kõikidel planeeringu joonistel.

### **10.1 Elektrivarustus**

Silla tee 38 kinnistul on olemasolev elektriliitumine ning liitumiskilp asub krundi põhjaosas. Elektritarbimine toimub vastavalt olemasolevale liitumislepingule.

### **10.2 Sidevarustus**

Detailplaneeringuga pole kavandatud sidevõrguga liitumist. Nii andmeside kui ka TV lahendused on planeeritud tagada üle õhtu.

### **10.3 Veevarustus. Kanalisatsioon**

Alajõe piirkonnas puudub ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Veevarustuse tagamiseks tuleb rajada puurkaev. Puurkaevu võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Projekteerimisega tuleb lahendada ka veepuhastuse viis.

Planeeritav veevõtt puurkaevust on kuni 2 m<sup>3</sup> ööpäevas. Tulevalt veeseaduse § 28 lg 3 ei moodustata veehaarde sanitaarkaitseala kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Rajatavale puurkaevule tuleb tagada põhjavee kaitseks 10 m raadiusega hooldustsoon ja selle hooldusnõuded põhjavee kaitseks on kehtestanud keskkonnaminister 16.12.1996 määrusega nr 61, „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitseala veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“. Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m).

Puurkaevu ja selle ümbruse sanitaarse seisundi korrasoleku eest vastutab kaevu omanik (valdaja).

Alates 01.07.2015 toimub puurkaevude, puuraukude ning salvkaevude rajamine vastavalt Ehitusseadustikus sätestatule. Põhjaveeuuringuid võivad Veeseaduse §12 lg 5 kohaselt viia läbi ainult sellekohast litsentsi omavad ettevõtjad. Puurkaevu võib projekteerida, puurida ja likvideerida vaid sellekohase hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omanik.



Kanaliseerimisvarustus tagatakse lokaalselt (kogumiskaevu baasil). Septikute rajamine ei ole lubatud. Kogumiskaevu asukoht lahendatakse projekteerimise staadiumis sõltuvalt hoonete asukohtades. Asukoha valikult tuleb tagada nõuded puurkaevu osas. Kogumiskaevu asukoht peab olema selline, et sellele oleks tagatud juurdepääs. Mahuti paigaldamisel tuleb juhinduda Vabariigi Valitsuse 16.05.2001 määrusest nr 171 „Kanaliseerimisehitiste veekaitsenõuded<sup>1</sup>”. Mahutite tühendamise peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping. Reovee kogumismahuti täitumisel tagada regulaarne reovee transport lähimasse puhastusjaamasse (lähim ca 13 km kaugusel Iisaku alevikus). Kanaliseerimisvarustuse tagamisel lokaalselt tuleb järgi Alutaguse valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirja (vastu võetud Alutaguse Vallavolikogu 21.02.2019 määrusega nr 5). Kui piirkonda rajatakse ühiskanaliseerimine, tuleb sellega liituda.

#### **10.4 Sadevete kanalisatsioon**

Sadevete kanalisatsiooni rajamist pole detailplaneeringuga ettenähtud. Kavandatava õueala ja juurdepääsutee sadevete äravoolu peab tagama katendile projekteeritav kalle.

#### **10.5 Soojavarustus**

Planeeringualale kavandatavate hoonete kütmine tagatakse lokaalsete küttesüsteemidega. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud küttelehendid on elektri-, vedel- või tahkeküte ja soojuspumbad. Täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

Hoonete kommunikatsioonidega liitumispunktide täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Olemasolev ja planeeritav tehnovarustus on näidatud *joonisel 3 Põhijoonis.Tehnovõrgud*.

### **11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on kohustus rajada planeeringuga ette nähtud juurdepääsutee ja tehnoõrgud ning teiselaldada ehituskeeluvööndis asuv saun planeeringuga näidatud hoonestusalale. Planeeritava maa-ala juurdepääsutee ja kommunikatsioonid ehitab välja ning sauna teiselaldab kinnistu omanik.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.